

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUi-H)

PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



La législation en vigueur depuis 15 ans fait de l'intercommunalité l'échelle pertinente pour construire un projet et mener des politiques de planification, de programmation de l'habitat ou encore de déplacements. En effet, les lois Engagement National pour l'Environnement (ENE) de 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014 ont entériné cette dynamique, par la promotion des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), mais également par la mise en cohérence des politiques publiques sectorielles entre elles.

C'est ainsi que le PLUi-H (PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat : PLH), le PLUi-D (PLUi tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains : PDU) ou encore le PLUi-HD (tenant lieu de PLH et de PDU) ont été promus comme des moyens de construire durablement une intercommunalité et permettre une meilleure articulation des politiques publiques sectorielles dans le projet de territoire : aménagement, urbanisme, habitat...

Le présent document, qui fait suite à une publication sur le PLUi rédigée en collaboration entre les services de Caen la mer, du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et de l'Aucame, se propose de faire le point sur l'outil PLUi-H : son contenu, ses enjeux et les nouvelles dispositions introduites par la loi ALUR.

QU'EST-CE QU'UN PLUi-H ?

C'est un document de planification et d'urbanisme réglementaire promu par la loi Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le PLUi-H fixe les grandes orientations stratégiques d'aménagement et les règles d'occupation et d'utilisation du sol en établissant un zonage du territoire, des règles et des objectifs de construction : les zones où l'on souhaite construire et celles que l'on souhaite protéger.

Ce document se substitue aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou aux Plans d'Occupation des Sols (POS) des communes membres de l'EPCI ainsi qu'au Programme Local de l'Habitat (PLH). Il est élaboré à l'échelle de l'EPCI en cohérence avec les documents de planification supra-communaux comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

La cohérence avec les documents de planification supra-communaux



Le PLUi-H s'impose à tous : habitants, administrations et entreprises. Il sert de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclarations préalables...

PLUi-H / PLH, QUELLE DIFFÉRENCE ?

Des obligations similaires

Le PLUi-H emporte les mêmes obligations que le programme local de l'habitat :

- La réponse aux **besoins en logement** de tous les habitants ;
- L'application du **droit au logement** et à l'hébergement ;
- La mise en place et l'animation d'une **conférence intercommunale du logement** (article L.441-1-5 du Code de la Construction et de l'habitation: CCH) ;
- La mise en œuvre d'un **plan partenarial de gestion partagée de la demande en logement social** (article L.441-2-8 du CCH).

Des droits identiques

Le PLUi-H ouvre les mêmes droits que le programme local de l'habitat, à savoir :

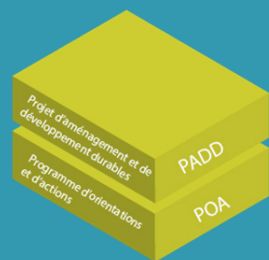
- Une **contractualisation avec l'Etat** pour la convention de délégation des aides à la pierre ;
- Un support de **contractualisation avec les bailleurs** : convention d'utilité sociale, accords intercommunaux, exonérations du supplément de loyer solidarité (SLS)...

LES QUATRE TYPES DE DOCUMENTS CONSTITUANT UN DOSSIER DE PLUi-H

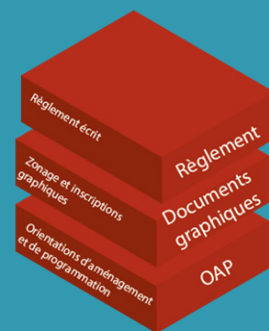
1. Les documents d'analyse



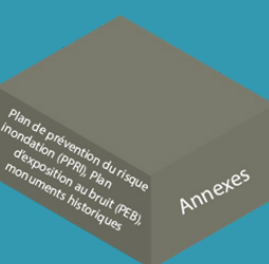
2. Les documents d'orientations



3. Les documents opposables juridiquement



4. Les documents annexes



LES ENJEUX DU PLUi-H

Si le PLUi-H est un moyen de construire durablement une intercommunalité, il permet également une **meilleure articulation des politiques publiques sectorielles** dans le projet de territoire : aménagement, urbanisme, habitat...

Il peut aussi contribuer à une **plus grande lisibilité et une meilleure efficacité dans la mise en œuvre des actions** dans le temps et dans l'espace avec la mise en cohérence de la dimension programmatique avec celle de la planification.

Enfin, l'habitat prend une place importante dans la gouvernance et la concertation du projet avec notamment une meilleure prise en compte de la dimension sociale.

LES ENJEUX DU PLUi TENANT LIEU DE PLH DE TOULOUSE MÉTROPOLE

La prescription de l'élaboration du PLUi-H a été décidée pour répondre aux trois grands enjeux suivants :

- Une meilleure articulation entre programmation de l'habitat, planification urbaine et capacité de la collectivité à assurer un niveau de services et d'équipements suffisant pour l'accueil des populations ;
- Une meilleure articulation entre développement urbain et mobilité ;
- Une meilleure articulation entre développement urbain et préservation, gestion des ressources et des activités agricoles.

LE CONTENU DU PLUi-H

Le PLUi-H, parce qu'il **intègre tous les documents d'un programme local de l'habitat**, devient un document d'urbanisme, de planification et de programmation. Il est composé de dix pièces réparties dans quatre types de documents.

Une intégration complète des documents du PLH dans le PLUi-H

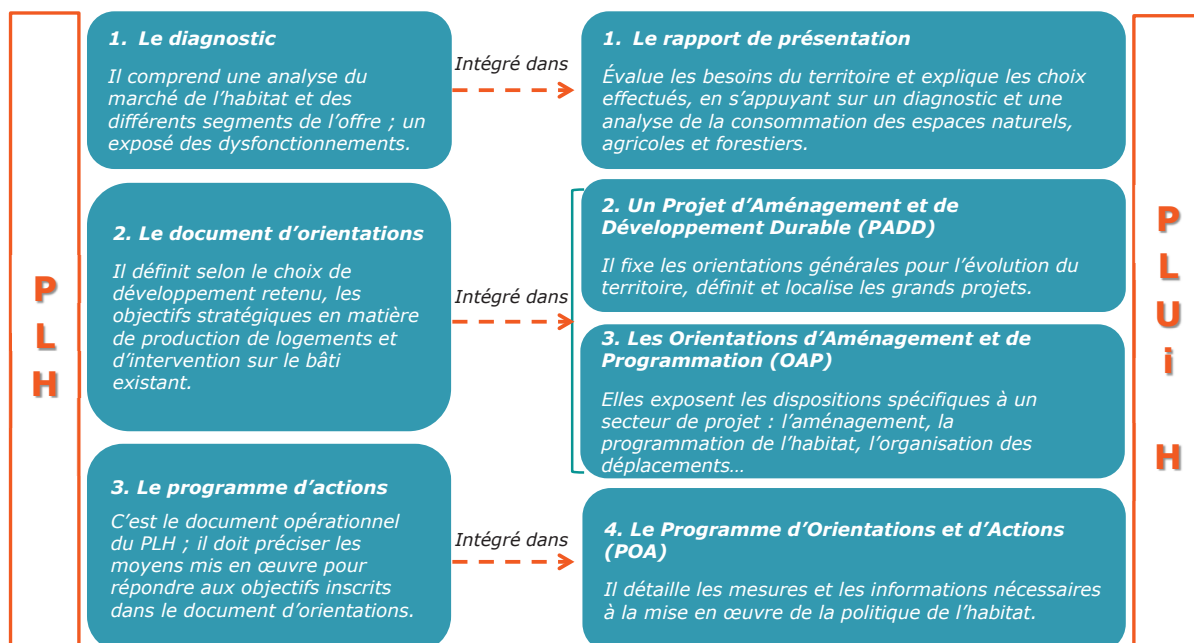
Les trois documents constituant un programme local de l'habitat sont intégrés dans le PLU intercommunal tenant lieu de PLH comme suit :

- le diagnostic devient une composante du rapport de présentation ;
- le document d'orientations stratégiques est retranscrit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) mais également dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le programme d'actions devient le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

Le programme d'actions et d'orientations : nouvelle composante issue de la loi ALUR dédiée à la mise en œuvre du PLUi-H

La ventilation des dispositions du PLH dans le PLU intercommunal, conduisait à faire figurer dans les OAP certains éléments du PLH n'ayant pas d'impact sur l'aménagement et l'urbanisme (par exemple, des plans de financement, des éléments de gouvernance), alors que celles-ci sont opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Par conséquent, afin de sécuriser le dispositif de PLUi tenant lieu de PLH, **la loi ALUR est venue recentrer les OAP sur les dispositions ayant un impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement, et a créé une nouvelle composante : le programme d'orientations et d'actions.**

Comment sont intégrés les documents constituant un Programme Local de l'Habitat (PLH) dans un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de PLH ?



C'est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il vient préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

Cette nouvelle composante, non opposable aux autorisations d'urbanisme, permet de limiter le risque contentieux puisque les éléments n'ayant pas d'impact sur l'aménagement et l'urbanisme ne figurent plus dans une partie du document opposable aux autorisations d'urbanisme.

LES AUTRES DISPOSITIONS INTRODUITES PAR LA LOI ALUR POUR LE PLUi-H

La prorogation du PLH en attendant l'approbation du PLUi tenant lieu de PLH

Afin d'assurer une continuité dans les politiques locales, la loi ALUR permet à l'EPCI dont le PLH arrive à échéance de proroger celui-ci en attendant l'approbation du PLUi-H tenant lieu de PLH. Cette prorogation est strictement encadrée :

- Le préfet doit donner son accord avant que la délibération de prorogation ne soit adoptée par l'EPCI ;
- La prorogation ne peut avoir lieu que pour une durée de 3 ans, renouvelable une fois (soit 6 ans au total).

La délibération de prorogation doit intervenir avant la date d'échéance ou de fin de validité du PLH.

En effet, une prorogation ne peut avoir pour effet de prolonger l'existence d'un document déjà échu.

Il n'est donc **pas possible de proroger un PLH déjà arrivé à échéance à la date de prescription du PLUi tenant lieu de PLH.**

L'évaluation du PLUi-H

La loi est venue rénover le dispositif d'évaluation des PLUi. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur au 1er juillet 2015. Dans le cas d'un PLUi tenant lieu de PLH, **deux types d'évaluations sont obligatoires :**

- **Un bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat du PLUi-H tous les 3 ans** au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du CCH. Ce bilan doit être transmis au préfet. Il s'agit du bilan à mi-parcours réalisé dans le cadre d'un PLH.
- **Une analyse des résultats de l'application du PLUi** au regard des objectifs prévus à l'article L153-28 du Code de l'urbanisme et à l'article L.302-1 du CCH **tous les 6 ans**. L'EPCI délibère sur l'opportunité de réviser le PLUi.

Le préfet peut demander des modifications.

Le renforcement des pouvoirs du préfet

Le préfet peut désormais suspendre le caractère exécutoire du PLUi-H que ce dernier soit couvert ou non par un SCoT. De plus, le champ d'application de ce droit de veto est étendu au cas où les dispositions du PLUi-H ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.



Enfin, suite à la délibération de l'EPCI sur l'opportunité de réviser le PLUi, le préfet peut demander d'effectuer des modifications qu'il estime nécessaires si le document comporte des dispositions qui ne répondent pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires.

L'EPCI dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou de délibération approuvant les modifications dans un délai de un an, le préfet engage la modification ou la révision du plan nécessaire.

L'ÉLABORATION DU PLUi-H : UNE CONSTRUCTION COLLECTIVE

La collaboration des élus

L'élaboration du PLUi-H est réalisée à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI, en collaboration avec les communes membres. Les modalités de la collaboration entre l'EPCI et les communes membres sont arrêtées en conférence intercommunale. Le projet doit être arrêté à la majorité des 2/3 en cas de vote défavorable d'une commune.

La concertation avec les habitants...

Il s'agit, lors de réunions publiques, de partager avec les habitants la vision du développement définie à l'échelle de l'agglomération et les enjeux qui en découlent, à l'échelle de la commune, en fonction des spécificités du territoire : quels besoins en matière de logements, de développement économique ; quels espaces à préserver, mettre en valeur...

...mais aussi les professionnels de l'immobilier et de l'habitat

Qu'ils soient bailleurs, promoteurs, constructeurs, aménageurs, notaires ou encore architectes, tous ces acteurs sont mobilisés afin de partager leurs connaissances et leurs expériences pour construire le projet de PLUi-H.

L'association et la consultation des personnes publiques associées

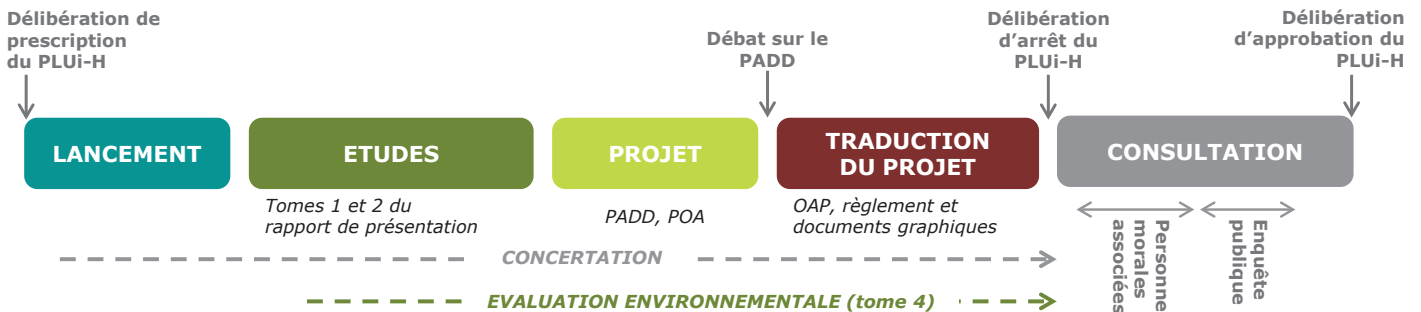
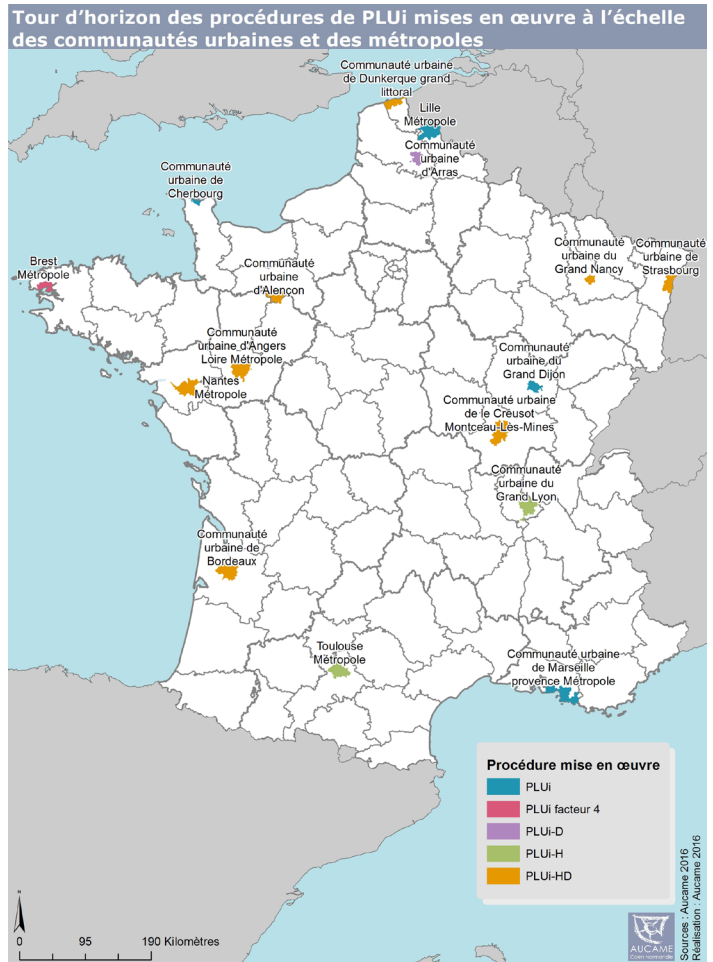
Les Personnes Publiques Associées (PPA) sont les services de l'Etat (DDT(M); DREAL...), le Conseil régional, le Conseil départemental, le syndicat mixte du SCoT.

L'association et la consultation des PPA a pour objectif de favoriser la cohérence des politiques décentralisées d'urbanisme et d'assurer la sécurité juridique du document.

LE RÔLE DU COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT (CRHH) SUR LE PLUi-H

Le CRHH est l'instance de concertation au niveau régional de l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement.

À cet effet, il est consulté, entre autres, sur les projets arrêtés de PLH ou de PLUi-H ainsi que sur leurs bilans.



Si les démarches de PLUi sont bien engagées et de plus en plus nombreuses en France (354 EPCI ont pris la compétence PLUi fin 2014), celle des PLUi-H demeurent encore très rares. A l'échelle des 21 communautés urbaines et métropoles, seulement deux d'entre elles ont choisi de se lancer dans cette démarche : le Grand Lyon et Toulouse Métropole.

Mais construire un projet intercommunal en articulant les politiques sectorielles séduit en France métropolitaine. En effet, huit communautés urbaines et les métropoles ont choisi de mener un PLUi tenant lieu à la fois de PLH et de PDU.

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Contact : soazig.vannier@aucame.fr

Réalisation : AUCAME - Caen la mer
Textes & illustrations : AUCAME
Mise en page : AUCAME 2016



Agence d'urbanisme
de Caen Normandie Métropole
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
02 31 86 94 00
www.aucame.fr



Pôle métropolitain
Caen Normandie métropole
19 avenue Pierre Mendès France
CS 15094 - 14050 CAEN Cedex 4
02.31.86.39.00
www.caen-metropole.fr



Communauté d'agglomération Caen la mer
16 Rue Rosa Parks
CS 52700 - 14027 CAEN CEDEX 9
02 31 39 40 00
www.caenlamer.fr